

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany

**Město Jaroměř, IČO: 00272728, DIČ: CZ00272728**

nám. Československé armády 16, PSČ 551 01, Jaroměř

zápis v registru ekonomických subjektů ČSÚ jako 801- Obec, datum vzniku 01. 07. 1973

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Jaroměř, číslo účtu: 9005-820551/0100

**zastoupené Ing. Jiřím Klepsou, starostou, na straně jedné jako pronajímatel**

dále jen „pronajímatel“

a

**Umělecká kolonie Bastion IV, z.s. , IČO: 04063309, DIČ: CZ04063309 - neplátce DPH**

sídlo: Žižkova 406, PSČ 551 01, Jaroměř – Pražské Předměstí

právní forma: spolek

**zastoupený panem [REDAKCE], na straně druhé jako nájemce**

dále jen „nájemce“

v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto:

## **Nájemní smlouva č. NS/OMM-0318/2016**

### **Čl. I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve výlučném vlastnictví nemovité věci objektu Bastion IV a dvojitých kasáren v ulici Okružní, Jaroměř – Josefov:

Pozemky:

- p. č. 359 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 5 968 m<sup>2</sup>,
- p. č. 362/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 10 424 m<sup>2</sup>.

Budovy:

- jiná stavba, č. p. 242, která je součástí pozemku p. č. 359
- víceúčelová stavba bez č. p./ č. e. (kasematy), která je součástí pozemku p. č. 362/1.

Součásti a příslušenství:

- prachárna (objekt bez č. p.), která je součástí pozemku p. č. 359
- přístřešek (objekt bez č. p.), který je součástí pozemku p. č. 359
- rampa nacházející se na pozemku p. č. 359.

Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře, na LV č. 10001.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nemovité věci uvedené v čl. I. odst. 1 a to konkrétně:

- Budova č. p. 242, která je součástí pozemku p. č. 359.
- Prachárna (objekt bez č. p.), která je součástí pozemku p. č. 359.
- Přístřešek (objekt bez č. p.), který je součástí pozemku p. č. 359.
- Nádvoří včetně rampy – pozemek p. č. 359.
- Jednotlivé kasematy, které jsou dle přílohy č. 1 této smlouvy označeny 1 – 6 a dále 15 – 25, nacházející se v objektu bez č. p., které jsou součástí pozemku p. č. 362/1.

Výše uvedené pozemky a stavby jsou zapsány na LV 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, pro obec Jaroměř a katastrální území Josefov u Jaroměře (dále jen předmět nájmu).

Přesný rozsah předmětu nájmu je zakreslen v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

Výše uvedené nemovité věci má pronajímatel pro své účely označeny evidenčním číslem 91. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli dohodnuté nájemné v souladu s obsahem této smlouvy.

3. Předmět nájmu bude vyuíván k činnosti spolku, především:

- provádění komentovaných prohlídek Galerie Prachárna, modelu pevnosti Josefov,
- pořádání výtvarných symposií, především symposia řezbářů, které zde má jiletitou tradici, ale i dalších tvůrčích setkání výtvarníků z různých oborů,
- pořádání dětské výtvarné soutěže "O ívlé pa řezy",
- vedení kursů figurálního kreslení,
- pořádání plenérové malby ve zvláštní konfiguraci pevnostního prostředí,
- památkovou rekonstrukcí a údr bou objektu Bastion IV v rámci mo ností členů spolku i prostřednictvím dalšího doplnění kolonie novými členy,
- poskytnutí klubovny dětské organizaci,
- pořádání odborných přednášek na témata výtvarného umění a ochrany ívotního prostředí,
- promítání uměleckých nebo vzdělávacích filmů a poskytování výstavního prostoru pro výstavy výtvarníků i hudebních nebo divadelních souborů.

Nájemce se zavazuje předmět nájmu u ívat pouze pro účely uvedené v čl. I. odst. 3 této smlouvy.

4. Pronajímatel a nájemce podpisem této smlouvy potvrzují, e předmět pronájmu je ve stavu způsobilém k dohodnutému způsobu u ívání. Nájemce dále prohlašuje, e se seznám il se stavem předmětu pronájmu a k jeho stavu nemá ádných p řipomínek.

O tomto předání bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.

## **Čl. II.**

### **Nájemné a plnění spojená s u íváním**

1. Dohodnuté roční nájemné za u ívání předmětu nájmu činí 40.000,00 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) bez DPH.

Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů.

- nájemné za nebytové prostory z celkového ročního nájmu činí: 15.200,00 Kč (slovy: patnáct tisíc dvě stě korun českých)

- nájemné za pozemky z celkového ročního nájmu činí: 24.800,00 Kč (slovy: dvacet čtyři tisíce osm set korun českých)

2. Nájemné za předmět nájmu bude ze strany nájemce hrazeno pronajímateli bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u Komerční banky a.s., pobočka Jaroměř č. ú. 9005-820551/0100, variabilní symbol 7285031816, specifický symbol 3613285, v roční splátce, s DUP a dnem splatnosti k 31. květnu příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno a to podle splátkového kalendáře – daňového dokladu (dále jen splátkový kalendář) č. 1712116601, platný pro období od 01. 01. 2017 – 31. 12. 2017, který bude nájemci předán při podpisu nájemní smlouvy, s čím nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.

2a) Celkem roční předpis 16.940,00 Kč – období 30. 07. 2016 – 31. 12. 2016 (poměrná část ročního předpisu):

- z toho nájemné za nebytové prostory činí 6.437,00 Kč
- z toho nájemné za pozemky činí 10.503,00 Kč

Nájemné bude hrazeno s DUP k 30. 07. 2016 a dnem splatnosti k 31. 10. 2016, a to podle splátkového kalendáře. Splátkový kalendář č. 1612116600, platný pro období od 30. 07. 2016 – 31. 12. 2016, bude nájemci předán při podpisu nájemní smlouvy, s čím nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.

Splátkový kalendář na každý následující kalendářní rok trvání nájmu bude doručen nájemci nejpozději v prosinci stávajícího roku. Dále bude splátkový kalendář měněn i v případě změny předpisu a následně bude nájemci doručen, s čímž nájemce výslovně souhlasí a podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje.

Pokud dojde ke změně nájmu v průběhu kalendářního měsíce, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

3. Pro případ prodloužení s placením nájmu nebo nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu má pronajímatel nárok na úrok z prodloužení ve výši platných právních předpisů.

4. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel může dále doložit zvyšovat nájemné o míru inflace vyjádřenou zvýšením průměrné cenové hladiny v příslušném roce proti roku předcházejícímu (průměr indexů spotřebitelských cen za leden a prosinec příslušného roku předcházejícího) v České republice, vyhlášené oficiálně Českým statistickým úřadem, pokud její výše přesáhne 2%. Uplatnění práva na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci s tím, že toto právo může využít poprvé od čtvrtého měsíce příslušného kalendářního roku. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od daného měsíce platit upravené nájemné.

5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a to na základě dohod uzavřených přímo s dodavateli příslušných medií (elektrický proud, vodné a stočné) a odpovídá za závazky vzniklé z těchto dohod.

6. Nájemce se zavazuje hradit poměrnou část nákladů na srážkovou vodu dle § 31 Vyhlášky č. 428/2001 Sb., ze dne 16. listopadu 2001 (příloha č. 16), ve znění pozdějších předpisů. Náklady budou po obdržení faktury od dodavatele předepsány k úhradě spolu s nájemným.

7. Prokazatelně vynaložené investiční náklady, které byly písemně předem odsouhlaseny pronajímatelem, je možné započíst i s předpisem nájmu a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.

8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plnění vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodloužení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

### Čl. III.

#### Trvání nájmu

1. Doba trvání nájmu se touto smlouvou sjednává **od 30. 07. 2016 na dobu neurčitou.**
2. Nájem na dobu neurčitou zaniká z důvodů uvedených v NOZ nebo v této smlouvě.
3. Nájem lze vypovědět bez udání důvodů ve dvouměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena písemnou formou druhé straně.

### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

Nájemce se zavazuje:

1. Užívat pronajatý předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.

2. Řídit se pokyny pronajímatele a dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné související obecně platné závazné předpisy.
3. Zajistit pravidelné revize požárních hydrantů, hasicích přístrojů a elektroinstalace předmětu nájmu. Stav revizí budou uvedeny v předávacím protokolu.
4. Hradit drobné opravy a běžnou údržbu předmětu pronájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí viz. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ze dne 26. října 2015, ve znění pozdějších předpisů.
5. Neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Technické zhodnocení není nájemce na majetku pronajímatele oprávněn provádět bez předchozího písemného odsouhlasení pronajímatele.
7. Nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu.
8. Po skončení užívání předmětu nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemcem vnesené předměty zůstávají v jeho vlastnictví a nájemce je musí ke dni skončení platnosti smlouvy z předmětu nájmu vyklidit, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak. O předání předmětu pronájmu bude sepsán zápis, který musí podepsat obě smluvní strany.
9. Nájemce je povinen udržovat ve schůdném stavu na své náklady přístupové komunikace (cesty a chodníky) bezprostředně souvisejícím s předmětem nájmu. Dále je nájemce povinen na své náklady zajišťovat kosení pozemků, jež jsou předmětem nájmu a údržování dřevin na nich.
10. Nájemce může provádět na základě předem odsouhlaseného plánu pronajímatelem (Rady města) technická zhodnocení a případné investiční činnosti/ rekonstrukce, modernizace, nástavby, vestavby, přístavby a jiné stavební úpravy investičního charakteru nebo oprav nad rámec běžné údržby. Po jejich provedení je povinen nájemce předložit pronajímateli jejich přesný rozsah a náklady na jejich provedení nejdéle však do 31.12. běžného roku. V případě dodržení těchto podmínek je možné prokazatelně vynaložené investiční náklady započíst jako nepeněžení plnění s předpisem nájemného. V případě vyššího nepeněžení plnění ze strany nájemce není předpis nájemného je tento závazek převoditelný jako předplacené nájemné do dalších let.
11. Nájemce je oprávněn pronajímat nebo přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu kratší než jeden rok jinému subjektu bez písemného souhlasu pronajímatele. Případné smlouvy o přenechání předmětu nájmu třetí osobě však musí být uzavřeny tak, aby výkonem práv vyplývajících z těchto smluv nebyla pronajímateli způsobena újma. Uvedené smlouvy musí být uzavřeny písemně. V opačném případě je za takto vzniklé újmy a ztráty pronajímateli oprávněn na nájemci požadovat náhradu v plném rozsahu.
12. Nájemce ručí za pořádek v předmětu nájmu a bezpečnosti návštěvníků po celou dobu jejich pobytu v předmětu nájmu.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen hradit opravy a udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
3. Pronajímatel zajistí pravidelné revize hromosvodů a komínů.
4. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání předmětu nájmu k účelu, k němu byly pronajaty.
5. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na věcech a materiálu vneseném v souvislosti s užíváním předmětu pronájmu a za škody vzniklé jednáním třetích osob.

**Čl. VI.**  
**Ostatní ujednání**

1. Příjem z podnájmu třetích osob je příjmem nájemce.
2. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu a vynakládání finančních prostředků. Nájemce je povinen umožnit pro tyto účely pronajímateli na jeho požádání přístup do všech částí objektu Bastionu IV a dvojitých kasáren.
3. Nájemce se zavazuje spolupracovat při provádění řádné inventarizace předmětu nájmu dle platných pokynů pronajímatele.

**Čl. VII.**  
**Závěrečná ujednání**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zákony souvisejícími.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní závaznosti, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.
3. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými smluvními stranami.
4. Uzavření nájemní smlouvy schválila rada města na svém jednání dne 27. 07. 2016, nadpoloviční většinou svých členů, usnesením č. 0967-27-2016-OMM-RM.
5. Záměr pronájmu předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Města Jaroměř v termínu od 11. 07. 2016 do 25. 07. 2016.
6. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti od 30. 07. 2016.
7. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy prostřednictvím registru smluv ve smyslu § 2 odst. 1 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění smlouvy v registru smluv provede výhradně pronajímatel.
8. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli po vzájemné dohodě, že jejímu obsahu plně rozumí a že ji uzavřeli s vážnou vůlí. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují pronajímatel a nájemce své vlastní podpisy.

**Přílohy:**

1/ Situační plánek s vyznačením pronajatých ploch

V Jaroměři dne: 28. 07. 2016

V Jaroměři dne: 29. 07. 2016

.....  
Za pronajímatele:  
Ing. Jiří Klepsa, starosta

.....  
Za nájemce:  
